

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月18日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7年12月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,880,000 5,504,000	一括	1,376,000	54,200	13,600
1	1,250,000				
2	470,000				
3	5,160,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目 |
| | 地 番 | 1804番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目 |
| | 地 番 | 1804番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目1804番地72 |
| | 家屋 番号 | 1804番72 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 40.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は、売却対象外の土地（地番1804番69）と一体として利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目 |
| | 地 番 | 1804 番 72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.14 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目 |
| | 地 番 | 1804 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.35 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目 1804 番地 72 |
| | 家屋 番号 | 1804 番 72 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 40.00 平方メートル |



令和7年(ケ)第 176号
令和7年 7月 9日受理
令和7年 9月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目 |
| | 地 番 | 1804番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目 |
| | 地 番 | 1804番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目1804番地72 |
| | 家屋 番号 | 1804番72 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 40.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
土地	物件 1, 2	
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	3 枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件 3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（空家） として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	3 枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地について

物件1, 2土地は、一体で旗竿状の土地で、物件2土地の南西側で間口約2.3m市道に接している。

物件1土地は物件3建物の敷地と駐車スペース、物件2土地は路地状で、地番1804-69土地と一体で通路となっている。

物件1土地の敷地部分は駐車スペース部分より約1.4m高く、北東側隣地（地番1805-8）より約1~2m低く、南西側隣地（地番1804-71）より約1.4m高く、北西側隣地（地番1804-18）より約2.6m高く、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件1土地の駐車スペースにスチール製物置があるが、基礎がなく動産と認めた。

■建物について

物件3建物の浴室ドアに損傷があり、室内で犬が飼育されていたと思われLDKの床や壁に汚れが見られ、動物臭も感じられた。

物件3建物のライフラインの供給は停止され、室内に動産類は存在するが、居住等の使用は認められず、空家状態であると思料される。

執行官の意見

■占有について

ポストに所有者苗字の表示があり、物件3建物内に所有者宛のガスの通知や郵便物が存在するが、所有者以外の者の占有を示す物は発見できず、所有者が本件物件を空家状態で占有していると認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月29日 (火) 13:45-14:00	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R7年9月5日 (金) 14:00-14:30	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年9月5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1805-121
1805-122
1805-123
1805-124
1805-125

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日 平成30年10月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方自治局管轄)

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した。

図 (1/2)

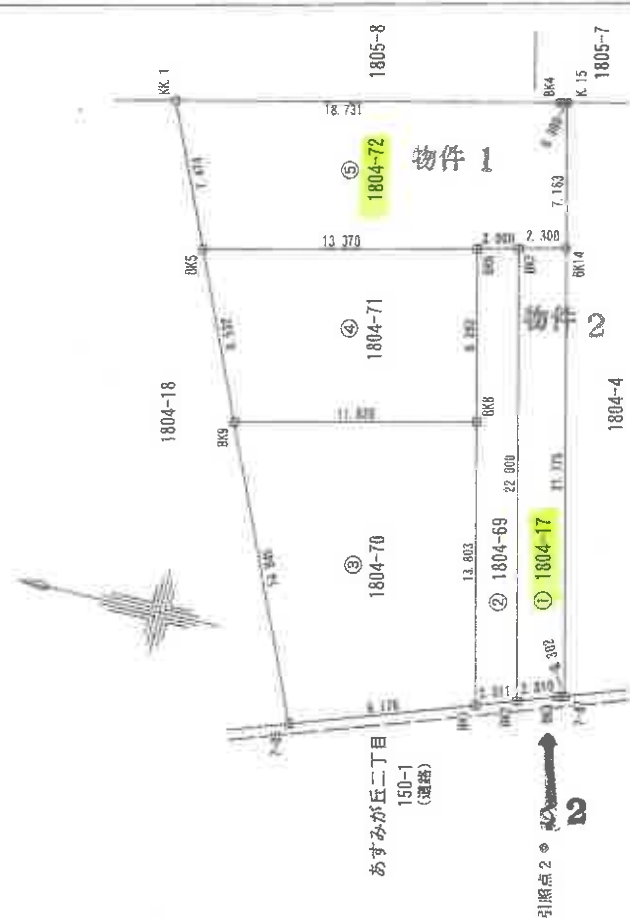
地 番

1804-17、
1804-69ないし1804-72

地 積 測 量

土地の所在

千葉県緑区あすみが丘東二丁目



引照点 1

写真撮影方向

測地系	任意座標
測量年月日	平成30年9月6日

引照点座標...覽表

測点	X座標	Y座標	備考
引照点1	-52579.156	39877.798	金属板 (緑石)
引照点2	-52596.678	39885.798	金属板 (緑石)

凡 例	
田	コンクリート杭
①	金 属 標
②	金 属 板
③	引 照 点



拡大図



拡大図

作成者

土地家

(平成30年9月10日作成)

申請人

縮尺 1/250

整理番号 H46363-1

(1/2)

登記年月日 平成30年10月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方自治局策定)

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

登記官

A3判をA4判に縮小した。

整理番号: H46363-1

(2/2)

地番 1804-17、
1804-69ないし1804-72 地積測量図(2/2)

土地の所在 千葉市緑区あすみが丘東二丁目

測量開始年月日

地番	⑤ 1804-72	X_n	Y_n	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$
測量点				
BK14	-52550.987	39914.404	-24387.700844	
K15	-52559.358	39921.379	76728.890438	
BK4	-52589.065	39921.314	741498.466236	
KK1	-52570.784	39917.233	810454.244269	
BK5	-52573.772	39910.382	-639164.767730	
BK6	-52586.799	39913.425	-597703.539375	
BK7	-52588.747	39913.880	-167159.329440	
各面積			266.283554	
面積			133.1417770	
地積			133.14 m ²	

物件 1

合計 483.5039750

地番	① 1804-17	X_n	Y_n	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$
測量点				
BK2	-52593.751	39892.457	-276537.200489	
BK3	-52585.654	39893.103	-87326.002487	
7-87	-52585.940	39893.200	156181.584000	
BK14	-52590.987	39914.404	287104.307972	
BK7	-52588.747	39913.880	-110321.984320	
各面積			100.705086	
面積			50.3525430	
地積			50.35 m ²	

物件 2

地番	② 1804-69	X_n	Y_n	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$
測量点				
BK1	-52591.847	39891.811	-201174.402675	
BK2	-52593.751	39892.457	123666.616700	
BK7	-52588.747	39913.880	277481.293760	
BK6	-52586.799	39913.425	1566.623575	
BK8	-52588.708	39905.252	-201441.712088	
各面積			88.419066	
面積			44.2095330	
地積			44.20 m ²	

地番	③ 1804-70	X_n	Y_n	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$
測量点				
7-85	-52583.158	39888.862	-584930.272368	
BK1	-52591.847	39891.811	-221439.561060	
BK8	-52588.708	39905.252	585170.615228	
BK9	-52577.183	39902.561	221459.213550	
各面積			300.005400	
面積			150.0027300	
地積			150.00 m ²	

地番	④ 1804-71	X_n	Y_n	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$
測量点				
BK8	-52588.708	39905.252	-388728.903232	
BK6	-52586.789	39913.425	586146.616900	
BK5	-52573.772	39910.382	383778.233312	
BK9	-52577.183	39902.561	-585984.651096	
各面積			211.594784	
面積			105.7973920	
地積			105.79 m ²	

作成者

(平成30年9月10日作成)

申請人

縮尺

1/—

登記年月日：令和7年2月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県方法務局管轄)

令和7年4月18日

東京法務局新宿出張所

登記信

(10枚目)

整理番号 H46256-3

建物図面図

家屋番号 1804番72

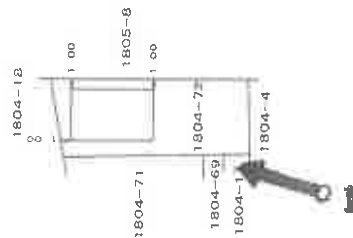
建物の所在 千葉市緑区あすみが丘東二丁目1804番地72

各階平面図



求積表
8.00 × 5.00 = 40.0000
床面積 40.0000
40.00 m²

写真撮影方向



物件 3

作成者

千葉県方法務局

縮尺

250

申請人



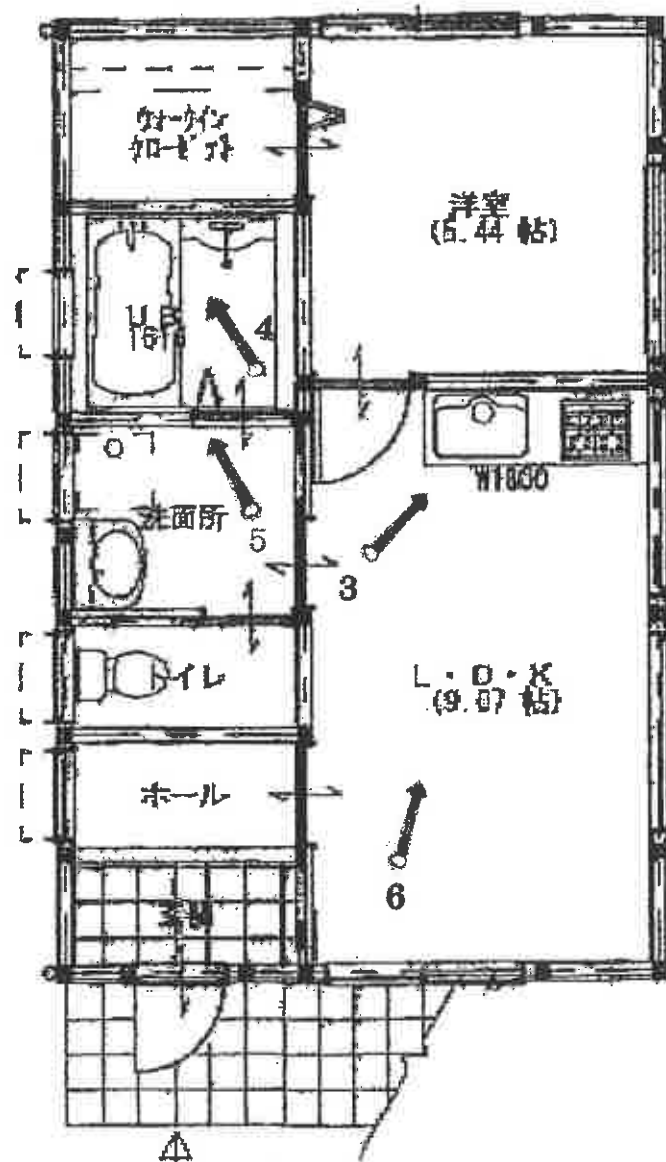
縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小した。

《 間 取 略 図 》



写真撮影方向

1



2



物件2土地

3



(12枚目)

4



5



浴室入口ドア
損傷あり

6



(13枚目)

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 176 号

令和7年9月5日 現 地 調 査

令和7年9月11日 評 価

第 2025 - 032 号 発 行 番 号

令和7年9月16日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 6,880,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,250,000 円
物件2（土地）	金 470,000 円
物件3（建物）	金 5,160,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同 左。
2	物件目録記載のとおり。		同 左。
3	物件目録記載のとおり。		同 左。 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目 |
| | 地 番 | 1804番72 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目 |
| | 地 番 | 1804番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.35平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県緑区あすみが丘東二丁目1804番地72 |
| | 家屋 番号 | 1804番72 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 40.00平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	J R外房線 「 土 気 」 駅の 南東方 約 850m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は、一般住宅の外、アパートや駐車場等も見られる住宅地域である。周辺はやや起伏のある地勢で、対象土地周辺の地勢は北下り傾斜で、東方は高台となっている。日照・通風等は普通である。「千葉市地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」によれば、対象土地は、洪水、内水、高潮及び津波浸水想定区域として公表はされていない。千葉県のホームページ及び千葉県千葉土木事務所調整課での調査によれば、物件1土地の北西側隣接地付近は、土砂災害警戒区域（自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、告示番号：千葉県告示第74号、告示年月日：令和7年2月21日）及び土砂災害特別警戒区域（自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、告示番号：千葉県告示第75号、告示年月日：令和7年2月21日）に指定されている。（特記事項1参照）	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定： 50%
	容 積 率	指定： 100%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	高さ制限10m，建築基準法第22条指定区域，景観計画区区域，都市機能誘導区域外，居住促進（居住誘導）域内，宅地造成等工事規制区域，千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）
画 地 条 件	形 状：（旗竿状の不整形地） 地 勢：（物件1（有効宅地部分）；敷地内に段差がある（特記事項2参照）） （物件2（路地状地部分）；緩やかな南西下り傾斜） 間 口：（南西）（約2.3m）（南西側市道に面する部分） 奥 行：（約28.9～31m） ・物件1（有効宅地部分）：（東西）（約7.2～7.5m）（南北）（約17.7～19m） ・物件2（路地状地部分）：（幅）（約2.3m（有効幅員：約2m）） （延長）（約21.8～22m） 地 積：（約 183.49㎡）（登記数量とほぼ同じ） ・物件1（有効宅地部分）：（133.14㎡） ・物件2（路地状地部分）：（50.35㎡） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）	
接面道路の状況	南西側（市道） 路線名（土気町47号線） 幅員（約7.5m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（有） 側溝（有）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南西側：建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定

土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	物件3建物及び関連施設の敷地（特記事項2及び3参照）
	物件2	北西側隣接地である地番「1804番69」土地と一体でアスファルト舗装され、物件1土地から南西側市道に出入りするため通路（特記事項4参照）
	隣 地	・北東側：駐車場等 ・北西側：一般住宅等 ・南東側：通路，一般住宅等 ・南西側：市道を介して一般住宅（特記事項5参照）
供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	1. 物件1及び2土地は、現地調査等から、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、現在、物件1土地は、平家建の住宅等の敷地であり、物件2土地は舗装された路地状地部分であり、それぞれ地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 千葉市教育委員会での調査によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地である「舟塚遺跡」に指定されているとのことである。	
特 記 事 項	1. 千葉県千葉土木事務所調整課での調査によれば、物件1は、北西側隣接地である地番「1804番18」土地に隣接する部分付近が、土砂災害警戒区域（自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、告示番号：千葉県告示第74号、告示年月日：令和7年2月21日）及び土砂災害特別警戒区域（自然現象の種類：急傾斜地の崩壊、告示番号：千葉県告示第75号、告示年月日：令和7年2月21日）に指定されている可能性があるとのことであり、指定されている場合の範囲については、座標の数値を千葉県千葉土木事務所調整課で入手して、図面を作成して、確認することを要するとのことである。 2. 物件1土地の内、物件3建物の敷地部分の南東側部分はコンクリート舗装され、駐車スペースとなっているが、物件3建物の敷地部分は、駐車スペース部分より約1.4m高く、型枠ブロック塀（7段積）が築造されており、階段で昇降する構造になっている。また、物件3建物の敷地部分は、北東側隣接地である地番「1805番8」土地より約1～2m低く、敷地境界には、型枠ブロック塀（10段積）が築造されている。 3. 物件1土地の内、駐車スペース部分の北東部分に、スチール製の物置が1棟存しているが、基礎はなく据置型であることから、動産と判断した。 4. 地番「1804番69」土地の所有者と物件2土地の所有者の間で、当該通路について、具体的な取り決め等がなされているのか否か等の詳細については、債務者兼所有者の協力が得られないため、不明である。尚、地番「1804番69」土地の所有者は、地番「1804番71」土地と同じ所有者である。	

特 記 事 項	5. 物件1土地は、南西側隣接地である地番「1804番71」土地より約1.4m高く、敷地境界には、型枠ブロック塀（7段積）が築造されている。北西側隣接地である地番「1804番18」土地より約2.6m高く、型枠ブロック塀（13段積）が築造されている。南東側隣接地である地番「1804番4」土地の内、物件1及び2土地に接する部分は、アスファルト舗装された通路になっているが、物件1及び2土地は、当該通路部分より約0～1.6m低く、敷地境界には、型枠ブロック塀（3～13段積）が築造されている。 6. 外観目視調査等によれば、対象土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推察される。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	令和1年8月5日 新築 （登記記載）
	増 築 年 月 日	—
	経 過 年 数	約 6 年
	経済的残存耐用年数	約 14 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング外
	内 壁	クロス貼外
	天 井	クロス貼外
	床	フローリング外
	設 備	洗面台，システムキッチン，浴室，水洗トイレ等（電気，上水道，公共下水道，都市ガス）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階 40.00㎡（ 登記数量とほぼ同じ ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	1LDK＋ウォークインクローゼット（別添「間取略図」参照）（特記事項2参照）
品 等 ・ 施 工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外には，特段の不具合等は認められなかった。建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，①玄関ドアに「犬シール」が貼付されていること及び犬飼育用の用具がLDKにあること等から，室内で犬を飼育していたものと推測されるが，LDKの床及び内壁に糞尿等によるものと推測される汚れ及び室内に糞尿等によるものと推測される動物臭が認められる②浴室のドアパネルの一部が破損している。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況③令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害等は不明である。また，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況はやや度劣るものと思料される。	
建物の利用状況	解錠調査のため詳細は不明であるが，債務者兼所有者が，空家として占有しているものと推測される。	
特 記 事 項	1. 建築確認：令和元年7月26日，第ER Iー19029753号 完了検査：令和元年8月27日，第ER Iー19029753号 2. 物件2建物については，建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は，ほとんど無いと推察される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	64,300	0.50	133.14	0.90	3,852,000
2	64,300	0.50	50.35	0.90	1,457,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（千葉緑-8）

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $91,500\text{円}/\text{㎡} \times 104.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 145 = 64,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 方位； + 2

◇地域格差： 街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模，接面方位等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：（物件1及び2） 方位； + 3 形状； △ 35 敷地内高低差・隣接地との高低差； △ 15
（相乗積） 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に含まれる可能性； △ 5
がけ条例の適用の可能性； △ 5 埋蔵文化財包蔵地内に所在； △ 2

ウ 地 積：（物件1） 133.14㎡（登記数量による）
（物件2） 50.35㎡（登記数量による）

エ 建付減価：（物件1及び2） △ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	165,000	40.00	0.644	4,250,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

・経過年数 6年， 経済的残存耐用年数 14年， 合計年数 20年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 71.5% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，物件3建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad \times \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.715 \quad \times \quad (1 - 0.1) = 0.644$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1及び2）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件3）については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	3,852,000	0.55	法定地上権	2,119,000
2	1,457,000	0.55	法定地上権	801,000

イ 土地利用権等割合：55% 物件3建物は土地の最先順位抵当権設定後に建築されているが、①建物の所有者が同一で、かつ、②土地抵当権者全員が建物について同順位の共同抵当権の設定を受けていることから、法定地上権が成立するものとして評価した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	3,852,000	△ 2,119,000		0.90	0.80	1,250,000
2	1,457,000	△ 801,000		0.90	0.80	470,000
3	4,250,000	+ 2,920,000	1.00	0.90	0.80	5,160,000
一 括 価 格 (合 計)						6,880,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が占有していると推測されることから、不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 10 % 物件3建物の間取りが、やや特殊であることにより、市場参入者が限定されることによる複合不動産としての市場性減を考慮した。

オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (千葉緑-8)

所在地： 千葉市緑区あすみが丘2丁目18番9

価格： 91,500円/㎡

位置： JR外房線「土気」駅 南東方 約 650m

価格時点： 令和7年1月1日

地積： 198㎡

供給処理施設： 上水道，都市ガス，下水道

接面街路： 西側 6m 市道

用途指定等： 第1種低層住居専用地域 指定建蔽率：50%，指定容積率：100%

地域の概要： 一般住宅，アパート，空地等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 公図（写）

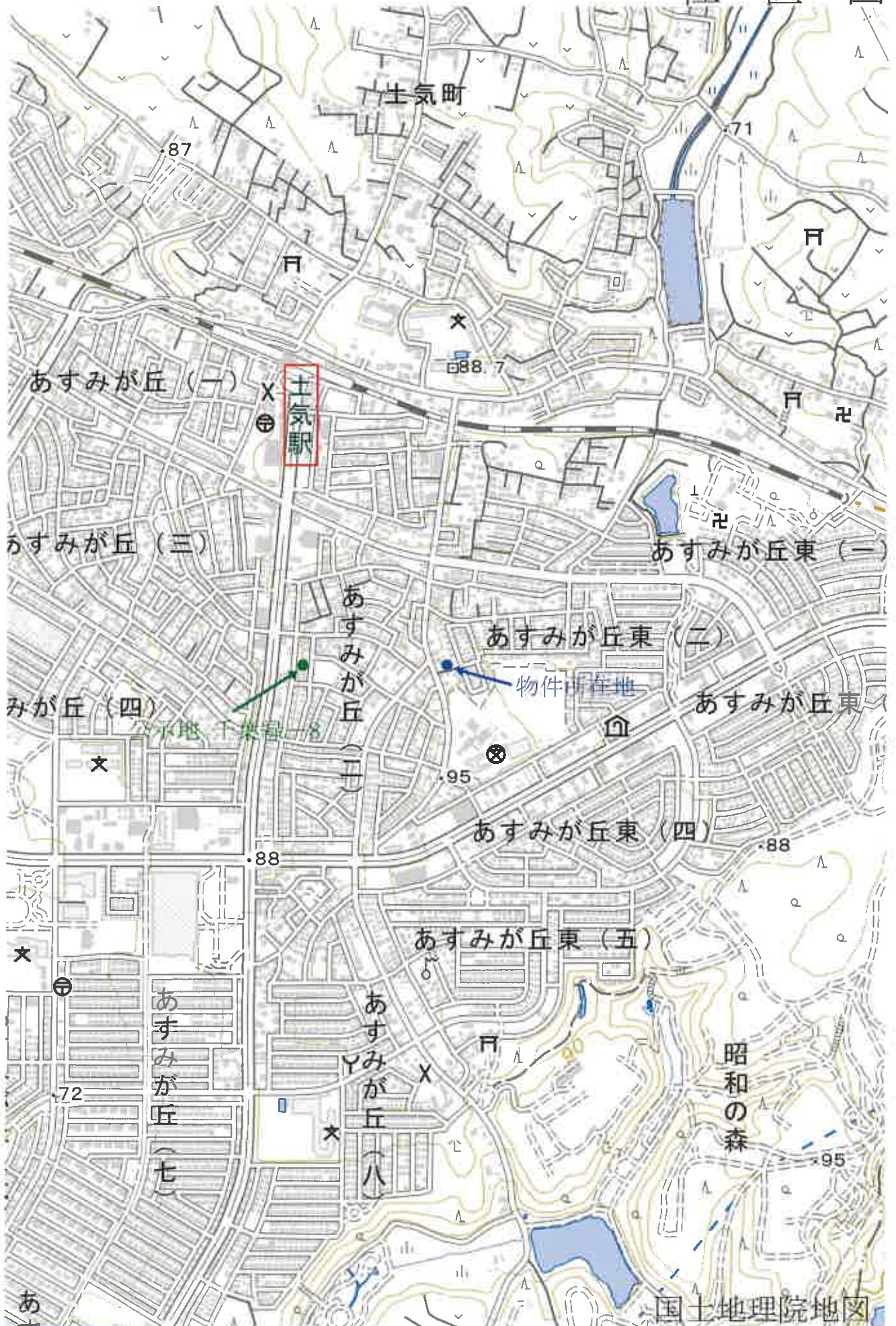
3 地積測量図（写）

4 建物図面・各階平面図（写）

5 間取略図

以上

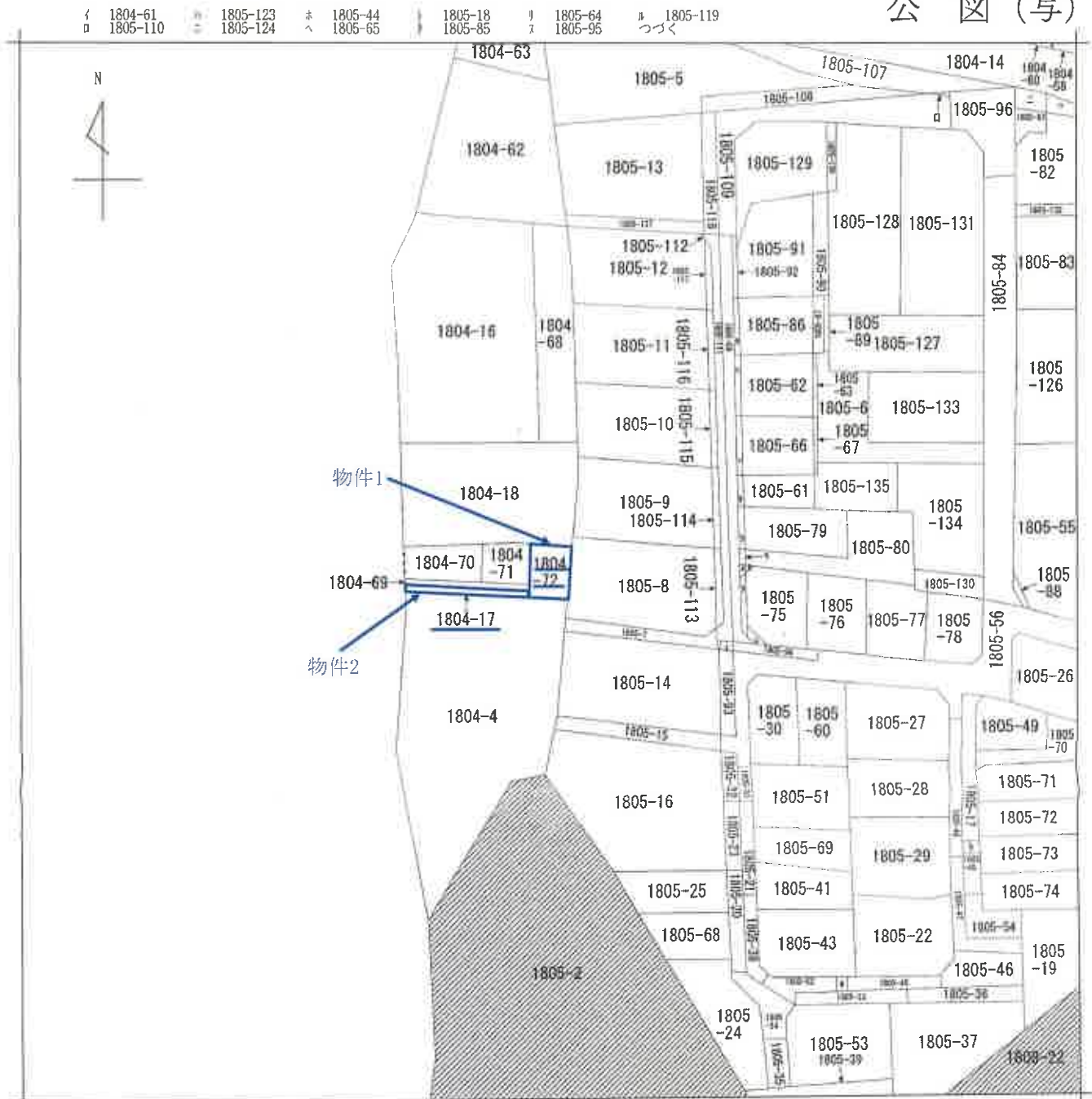
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

公 図 (写)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 分	所 在	千葉市緑区あすみが丘東二丁目				地 番	1804番72			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局管轄)

令和7年4月18日

東京法務局新宿出張所

登記官

整理番号：H46256-1

(1/2)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成30年10月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方方法務局(管轄))

令和7年5月12日

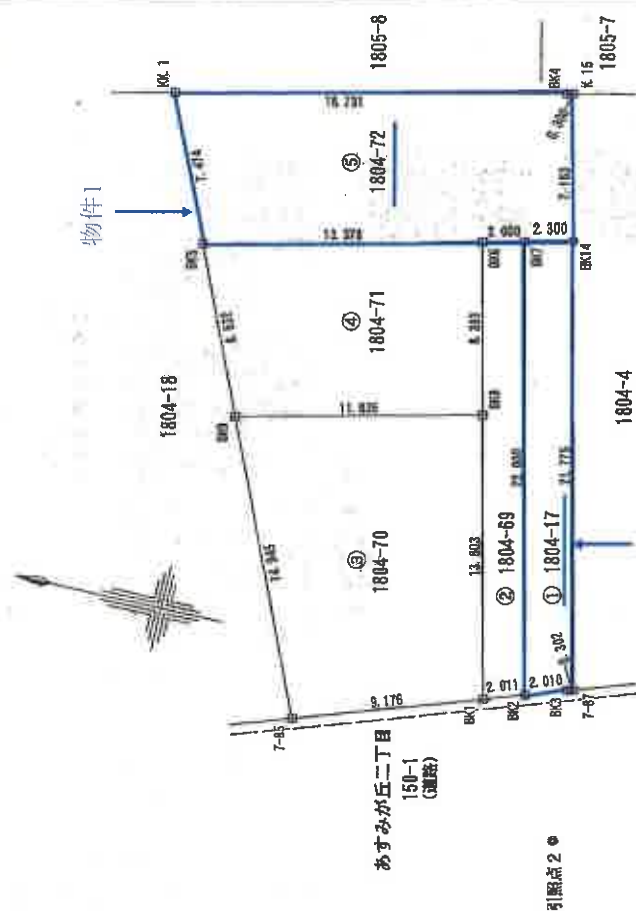
東京法務局新宿出張所

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

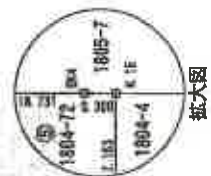
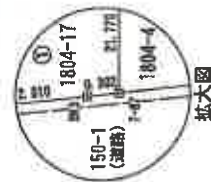
地 番 1804-17、
1804-69ないし1804-72 地 積 測 量 図 (1/2)

土地の所在 千葉市緑区あすみが丘東二丁目



物件2

物件1



凡 例	
田	コンクリート杭
田	金属線
田	金属線
田	金属線

測地系	任 意 座 標
測量年月日	平成30年9月6日

引 取 点 座 標 ... 覧 表

引 取 点	X座標	Y座標	備 考
引取点1	-52579.186	39872.798	金属線 (線石)
引取点2	-52596.678	39885.798	金属線 (線石)

作 成 者

申 請 人

縮 尺 1/250

(平成30年9月10日作成)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 千葉地方方法務局管轄
 令和7年5月12日
 東京法務局新宿出張所

登記官

地番 1804-17.
1804-69ないし1804-72

地積測量

土地の所在 千葉市緑区あすみが丘東二丁目

直角座標法求積表

地番	⑤ 1804-72	
測点	Xn	Yn
BK14	-52590.987	39914.404
BK15	-52589.358	39921.379
BK4	-52589.065	39921.314
BK1	-52570.784	39917.233
BK5	-52573.772	39910.382
BK6	-52586.799	39913.425
BK7	-52588.747	39913.880
	管面積	266.283534
	面積	133.1417770
	地積	133.14 ㎡

合計 483.5039750

地番	① 1804-17	
測点	Xn	Yn
BK2	-52593.751	39892.457
BK3	-52595.654	39893.103
7-87	-52595.940	39893.200
BK14	-52590.987	39914.404
BK7	-52588.747	39913.880
	管面積	100.705098
	面積	50.3525430
	地積	50.35 ㎡

地番	② 1804-69	
測点	Xn	Yn
BK1	-52591.847	39891.811
BK2	-52593.751	39892.457
BK7	-52588.747	39913.880
BK6	-52586.799	39913.425
BK8	-52588.708	39905.252
	管面積	86.419066
	面積	44.2095330
	地積	44.20 ㎡

地番	③ 1804-70	
測点	Xn	Yn
7-85	-52583.158	39888.862
BK1	-52591.847	39891.811
BK8	-52588.708	39905.252
BK9	-52577.183	39902.561
	管面積	300.005480
	面積	150.0027300
	地積	150.00 ㎡

地番	④ 1804-71	
測点	Xn	Yn
BK8	-52588.708	39905.252
BK6	-52586.799	39913.425
BK5	-52573.772	39910.382
BK9	-52577.183	39902.561
	管面積	211.594784
	面積	105.7973920
	地積	105.79 ㎡

作成者

申請人

縮尺 1/—

(平成30年9月10日作成)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：令和1年8月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方支務局書機)

令和7年4月18日

東京法務局新宿出張所

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

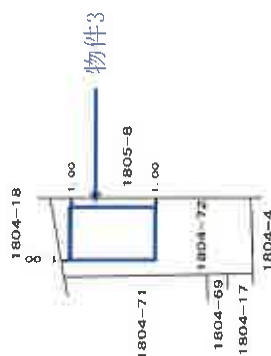
家屋番号	1804番72
建物の所在	千葉市緑区あすみが丘東二丁目1804番地72



床面積

$$8.00 \times 5.00 = 40.0000$$

40.0000
床面積 40.00 m²



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

《 間 取 略 図 》

